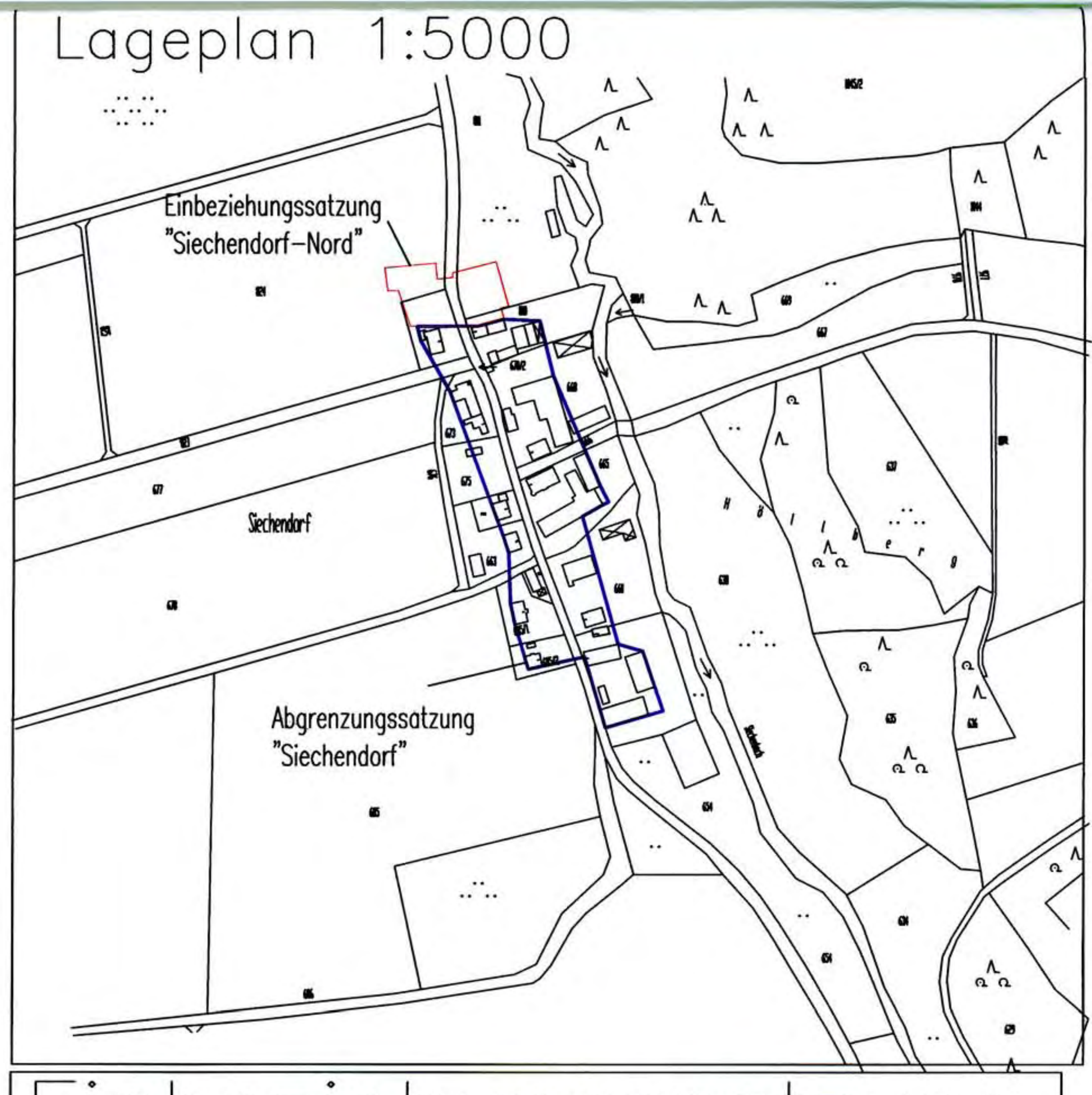


Einbeziehungssatzung

"Siechendorf – Nord"

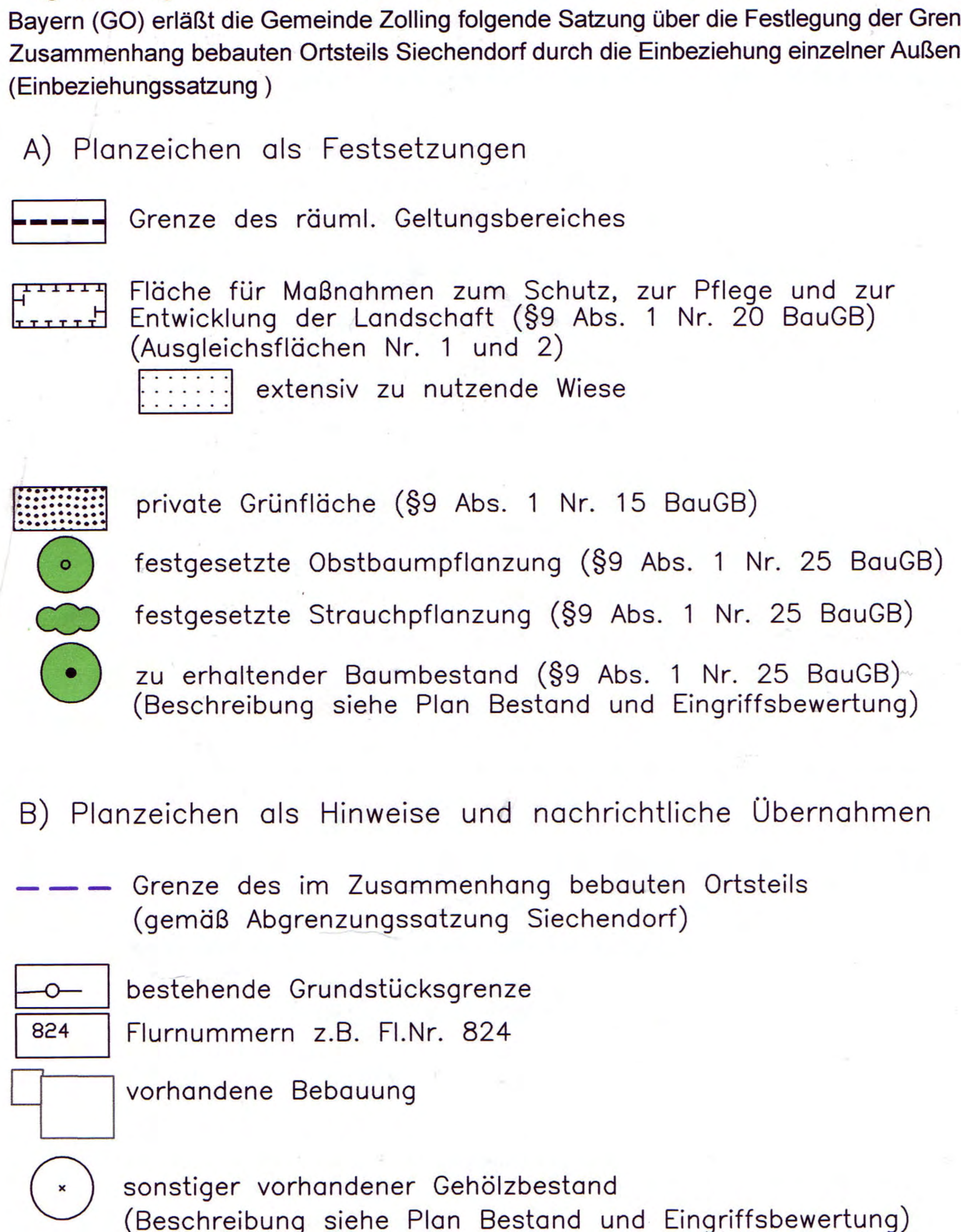
Einbeziehungssatzung "Siechendorf-Nord" gem. § 34 BauGB Gemeinde Zolling	Maßstab: 1 : 1000 Datum: 10.08.2005 Änderungen: 13.12.2005 – – – – –

Landschaftsarchitekturbüro
Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Wolframstr.14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033 **Fax 08168/963034**

SATZUNG

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siechendorf

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Zolling folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Siechendorf durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen (Einbeziehungssatzung)



A) Planzeichen als Festsetzungen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) (Ausgleichsflächen Nr. 1 und 2)

extensiv zu nutzende Wiese

private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

festgesetzte Obstbaumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

festgesetzte Strauchpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu erhaltender Baumbestand (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Beschreibung siehe Plan Bestand und Eingriffsbewertung)

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (gemäß Abgrenzungssatzung Siechendorf)

bestehende Grundstücksgrenze

824 Flurnummern z.B. Fl.Nr. 824

vorhandene Bebauung

sonstiger vorhandener Gehölzbestand (Beschreibung siehe Plan Bestand und Eingriffsbewertung)

C) Festsetzungen durch Text

§ 1

Die Grundstücke Flurnummer 810 Teilfl., 811 Teilfl., 824 Teilfl., 633 Teilfl., jeweils der Gemarkung Zolling werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Siechendorf einbezogen (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungs- rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkraft- treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungs- rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Festsetzungen für dargestellte Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft:

Ausgleichsfläche Nr. 1:
Die ausgewiesene Ausgleichsfläche Nr. 1 ist der Eingriffsfläche auf Flurst. Nr. 824 zugeordnet. Sie ist als Obstwiese anzulegen und extensiv zu nutzen. Hierfür sind gemäß den dargestellten Planzeichen standortgerechte und orts–typische Obstbäume als Halb– und Hochstämme zu pflanzen. Die Wiesen–flächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Obstbäume sind bis zum Abschluss der Kronenentwicklung zu pflegen und und gegen Wildverbiss zu schützen.

Ausgleichsfläche Nr. 2:
Die ausgewiesene Ausgleichsfläche Nr. 2 ist der Eingriffsfläche auf Flurst. Nr. 811 zugeordnet. Sie ist zu einer artenreichen standortgerechten Magerwiese zu entwickeln. Hierfür ist ein flächiger Oberbodenabtrag von 5 – 10 cm und eine Heublumenansaat durchzuführen. Die Magerwiese ist ein– bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

§ 4

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nach–teile für Nachbargrundstücke entstehen.

§ 5

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

D) Hinweise durch Text

Einzuhaltende Hinweise für die Bebauung:

(1) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

(2) Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungs–anlage anzuschließen.

(3) Sämtliche Bauvorhaben sind gegen Schicht– und Hangwasser zu sichern.

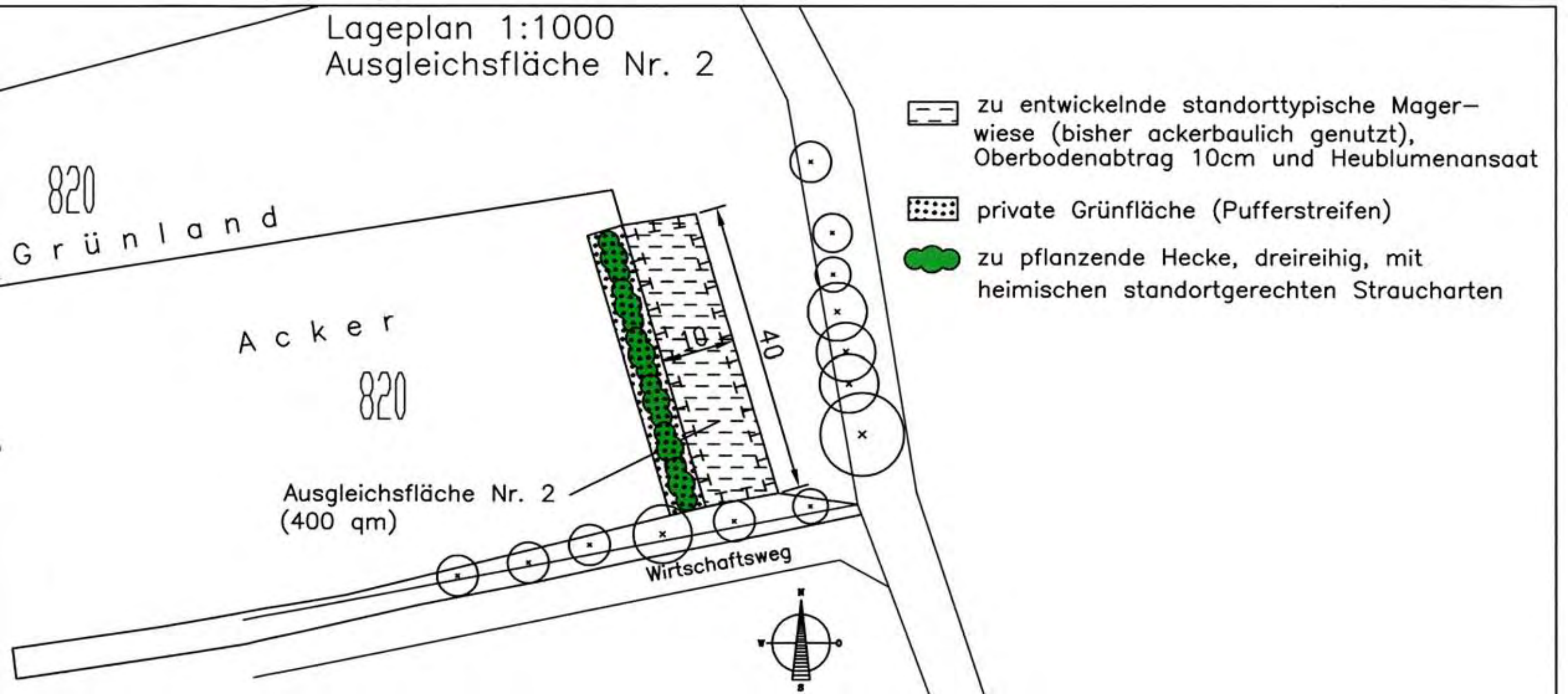
(4) Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (DIN 1986 ff.).
Oberflächenwasser darf nicht in den Straßengraben entwässert werden.

(5) Die einbezogenen Grundstücke grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit entsprechenden Immissionen wie z.B. Lärm, Geruch, landwirtschaftlichem Fahrverkehr usw. muss gerechnet werden.

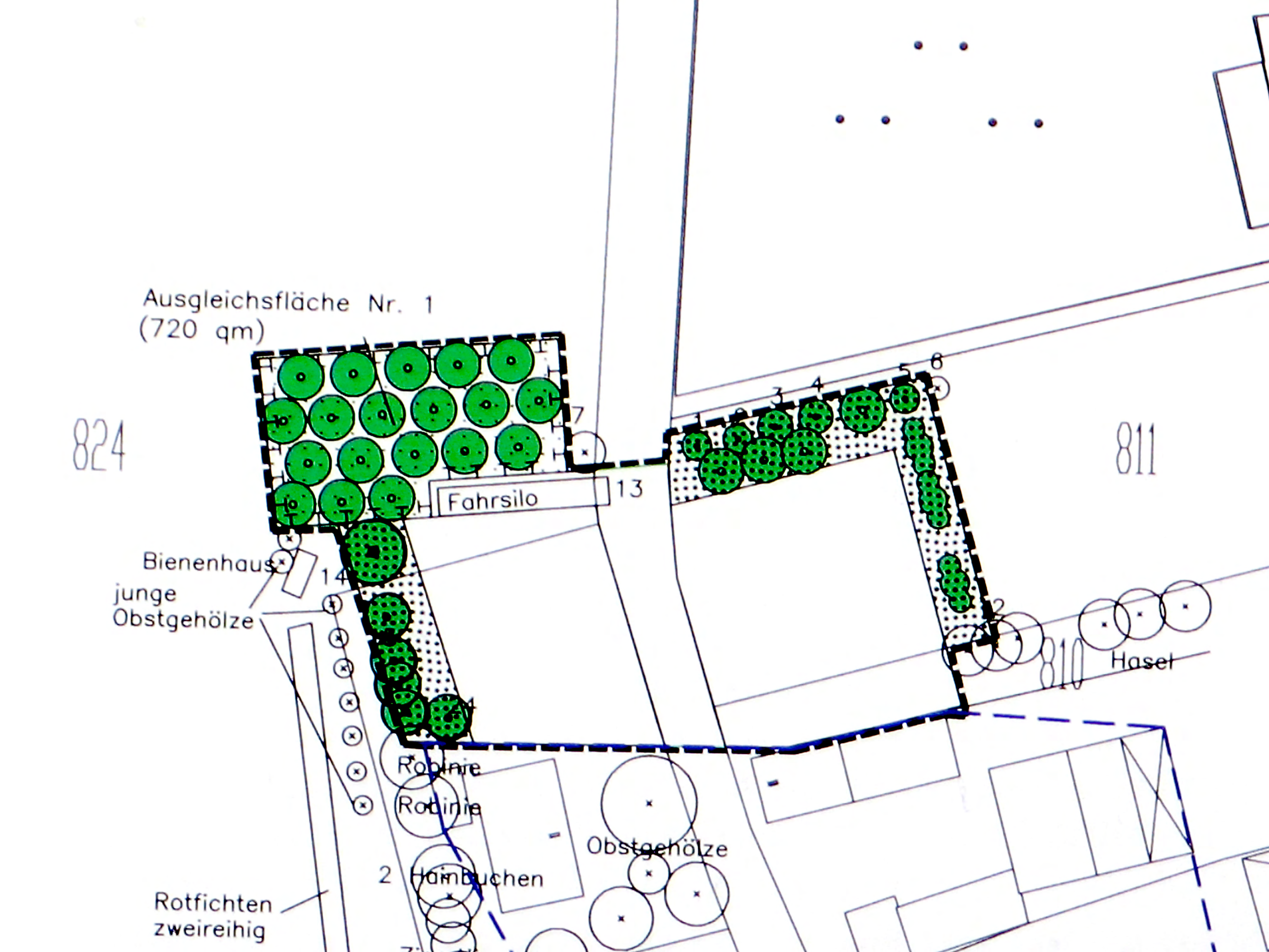
(6) Für Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde Zolling sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde einzutragen.

(7) Zu den Bauvorhaben ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
(Hinweis: Es wird empfohlen, den Inhalt und die Erarbeitung der Frei-flächengestaltungspläne mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.)

(8) Über die Regelungen der Zufahrten zur Kreisstraße FS 27 ist eine Sondernutzungsvereinbarung mit dem Landkreis zu schließen.



Lageplan 1:1000
Ausgleichsfläche Nr. 2
zu entwickelnde standorttypische Mager-wiese (bisher ackerbaulich genutzt), Oberbodenabtrag 10cm und Heublumenansaat
private Grünfläche (Pufferstreifen)
zu pflanzende Hecke, dreireihig, mit heimischen standortgerechten Straucharten
820
Grünland
Acker
820
10
40
Ausgleichsfläche Nr. 2
(400 qm)
Wirtschaftsweg



Ausgleichsfläche Nr. 1
(720 qm)
824
811
810
Fahrsilo
13
14
Bienenhaus
junge
Obstgehölze
Hasel
Robinie
Robinie
Obstgehölze
2 Hainbuchen
Rotfichten
zweireihig